

優和の“相続”かわら版

空き家対策特別措置法

—空き家の固定資産税対策—

維持費用や固定資産税の負担を避けるため、住む予定のない実家などを相続放棄する相続人が急増し、この20年間で家庭裁判所への相続放棄の申立件数は約3倍に増え、2014年には18万2千件に達しました。相続放棄とは、預貯金や不動産などの相続権を失う代わりに、借金や売却が困難な不動産などを相続しなくても済む仕組みのことで、被相続人が亡くなったのを知ってから原則3カ月以内に相続人が家庭裁判所に申し立てる必要があります。相続放棄は、所有者不在で倒壊の危険がある空き家問題を深刻化させています。

空き家の主要増加要因にはその他に固定資産税の問題があります。住宅用地には固定資産税の特例措置が設けられ、土地に係る固定資産税は建物が建っていれば本来の納税額（課税標準×1.4%）の1/6又は1/3に軽減されますが、建物を解体して更地にしてしまうと税の優遇措置が受けられず、空き家をそのまま放置しておいた方が税負担の上で有利だったのです。

管理されていない空き家が増加し、地域住民の生活環境に深刻な影響を与え社会問題化してきたことを背景に、2015年5月26日に空き家対策特別措置法が施行されました。自治体の権限を強化し、空き家への立入調査ができるようになり、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き家等何れかに該当する「特定空家」に認定された場合には、所有者に対して撤去・修繕などを指導・助言し、従わなければ命令できることになっています。

固定資産税は1月1日時点の所有者に納税義務が発生するため、「特定空家」に注意しなければならないのは2016年以降ですが、収益を生み出す資産として空き家を活用したり、売却等で負債の根源を断つこと等を検討して、自己資産の防衛を図ることが必要です。